

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025363/2025

Znalec:



Obor, odvětví, specializace:

ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Zadavatel posudku:

Správa železnic, státní organizace
Dlážděná 1003/7
Praha 1, Nové Město 110 00

Číslo objednávky:

25_711RC0050

Předmět:

zjištění ceny vyhláškové (administrativní) dle platné prováděcí vyhlášky zákona o oceňování a ceny obvyklé pozemků parc. č. 2169/5 a parc. č. 2236/7, v k. ú. Humpolec, obec Humpolec, okres Pelhřimov

Číslo vyhotovení

a celkový počet vyhotovení:

1/2

Datum prohlídky:

14. 3. 2025

Datum zpracování:

31. 3. 2025

Počet stran včetně příloh:

33

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je:

- vypracování znaleckého posudku, jehož účelem bude zjištění ceny vyhláškové (administrativní) dle platné prováděcí vyhlášky zákona o oceňování a ceny obvyklé, jež má být určena v souladu s Komentářem Ministerstva financí.

Jedná se o následující nemovitosti:

- pozemek parc. č. 2169/5, který bude oddělen dle GP č. 4665-30/2024 z pozemku parc. č. 2169/2 v k. ú. Humpolec, LV č. 10001,
- pozemek parc. č. 2236/7, který bude oddělen dle GP č. 4665-30/2024 z pozemku parc. č. 2236/1 v k. ú. Humpolec, LV č. 10001.

Jedná se o ocenění dle objednávky pouze pro převod vlastnického práva, nikoli pro veřejný prodej.

1.2 Účel znaleckého posudku

Podklad pro převod vlastnického práva.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z katastru nemovitostí, z dokladů a informací od zadavatele a z informací získaných při prohlídce na místě samém.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace a podklady z prohlídky.
- Katastr nemovitostí.
- <https://mapy.cz> – mapový portál.
- Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při výběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele:

- vypracování znaleckého posudku, jehož účelem bude zjištění ceny vyhláškové (administrativní) dle platné prováděcí vyhlášky zákona o oceňování a ceny obvyklé, jež má být určena v souladu s Komentářem Ministerstva financí.

Jedná se o následující nemovitosti:

- pozemek parc. č. 2169/5, který bude oddělen dle GP č. 4665-30/2024 z pozemku parc. č. 2169/2 v k. ú. Humpolec, LV č. 10001,
- pozemek parc. č. 2236/7, který bude oddělen dle GP č. 4665-30/2024 z pozemku parc. č. 2236/1 v k. ú. Humpolec, LV č. 10001.

Pro určení **vyhláškové (administrativní) ceny** budou použity platné cenové předpisy a to:

- Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Obvyklá cena určená v souladu s výše uvedenými právními předpisy a se Stanoviskem Ministerstva financí ČR (MF).

Pro určení obvyklé ceny nemovité věci budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z katastru nemovitostí, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při prohlídce místa samého. Bude zjištěna poloha nemovité věci a prohlídka oceňované nemovité věci, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovité věci, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a prohlídky místa, na základě, kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z prohlídky nemovité věci, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z databází a z Katastru nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Objednávka č. 25_711RC0050.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění.
- Výpis z KN dle LV č. 10001.
Katastr nemovitostí.
- Prohlídka oceňované nemovité věci.

Identifikační údaje nemovité věci

Pozemky v k. ú. Humpolec:

Adresa předmětu ocenění:	obec Humpolec
LV č.:	10001
Kraj:	Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Humpolec
Katastrální území:	Humpolec
Počet obyvatel:	11 447

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k. ú. Humpolec

U pozemku parc. č. 2169/2 nejsou dle katastru nemovitostí evidována žádná omezení vlastnického práva.

U pozemku parc. č. 2236/1 je dle katastru nemovitostí evidováno omezení vlastnického práva – zřizování a provozování vedení.

Poloha a charakteristika

Pozemky v k. ú. Humpolec se nachází v okrajové části zastavěné části obce. Jedná se o dva na sebe nenavazující pozemky s příjezdem po zpevněné komunikaci a následně s přístupem po nezpevněné komunikaci. Dle územního plánu je pozemek zařazen do plochy dopravní infrastruktury-železniční.

Popis a stav

Pozemky v k. ú. Humpolec:

jedná se o pozemky podle druhu pozemku: ostatní plocha/dráha.

Pozemky jsou v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 2169/5 - jde se o pás pozemku, který je veden přes drážní těleso a z obou stran je lemován svažitém terénem s náletovými dřevinami a travinami.

Pozemek parc. č. 2236/7 - jde se o pozemek lichoběžníkového tvaru, který je veden přes drážní těleso a po obou stranách na něj navazuje svažitém terénem s náletovými dřevinami a travinami.

3.4 Ohledání nemovitých věcí

Při prohlídce na místě samém bylo provedeno ohledání pozemku. Pozemky na sebe nenavazují, ale jsou v dohledové vzdálenosti od sebe a nacházejí se za zastavěnou částí obce. Příjezd k pozemkům je po zpevněné komunikaci, která slouží jako obslužná komunikace okolní obytné zóny, přístup k pozemkům je následně veden přes nezpevněnou komunikaci.

Pozemek parc. č. 2169/5 vede přes drážní těleso a z obou stran je lemován svažitém terénem s náletovými dřevinami a travinami.

Pozemek parc. č. 2236/7 je veden přes drážní těleso a po obou stranách na něj navazuje svažitý terén s náletovými dřevinami a travinami.

Náletové dřeviny a traviny na svazích jsou bezcennými nálety s nulovou hodnotou (nebude proto oceněno).

Na obou pozemcích, v místech železniční tratě, se nenacházejí inženýrské sítě spojené s provozem dráhy.

4. POSUDEK

4.1 Postup

Vyhlášková (administrativní) cena

Oceňovací předpis

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění.

Obvyklá cena

Obvyklá cena bude v souladu s výše uvedenými právními předpisy a se Stanoviskem Ministerstva financí ČR (MF).

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů v platném znění.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80-1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), u dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny

vzorků vyjádřeny jako cena za 1 m² plochy. Cílem porovnání je využití a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. a jejich pozdějších předpisů v platném znění.

4.1.1 Stanovení vyhláškové (administrativní) ceny nemovitosti

Cena vyhlášková (administrativní) pozemků parc. č. 2169/5 a parc. č. 2236/7 v k. ú. Humpolec

Ocenění pozemku § 3- § 5

Pozemek parc. č. 2169/5:

ostatní plocha-dráha o výměře 95 m²

zpevněná část 20 m², nezpevněná část (svah) 75 m²

Pozemek parc. č. 2236/7:

ostatní plocha-dráha o výměře 464 m²

zpevněná část 150 m², nezpevněná část (svah) 314 m²

Základní cena ZC = 1 256,00 Kč/m²

ZC_V = 1 965,00 Kč/m²

Hodnota kvalitativního pásma

<i>O_i</i>	<i>Název znaku</i>	<i>Číslo</i>	<i>Hodnota</i>
O ₁	Velikost obce : nad 5000 obyvatel	I	0,85
O ₂	Hospodářsko-správní význam obce: obce s počtem obyvatel nad 5 tisíci	III	0,85
O ₃	Poloha obce: nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	V	0,95
O ₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace): elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava): železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O ₆	Občanská vybavenost v obci: rozšířená vybavenost	II	0,98

$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,965,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,85 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,98$
= 1 256,00 Kč/m²

Zpevněná část:**Index cenového porovnání**

<i>P_i</i>	<i>Název znaku</i>	<i>Číslo</i>	<i>Hodnota</i>
P ₁	Kategorie a charakter pozemcích komunikací, veřejného prostranství a drah: dráhy regionální	II	- 0,20
P ₂	Charakter a zastavěnost území: v kat. území sídelní části obce	I	0,05
P ₃	Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem	I	0,00
P ₄	Vliv ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	II	0,00
P ₅	Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	I	0,30

$$\text{Index } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,255$$

$$\text{ZCU} = \text{ZC} \times I = 1256 \text{ Kč/m}^2 \times 0,255 = 320,28 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Základní cena upravená pozemku ZCU} = 320,28 \text{ Kč/m}^2$$

Nezpevněná část:**Index cenového porovnání**

<i>P_i</i>	<i>Název znaku</i>	<i>Číslo</i>	<i>Hodnota</i>
P ₁	Kategorie a charakter pozemcích komunikací, veřejného prostranství a drah: dráhy regionální	II	- 0,20
P ₂	Charakter a zastavěnost území: v kat. území sídelní části obce	I	0,05
P ₃	Povrchy: komunikace s nezpevněným povrchem	II	- 0,03
P ₄	Vliv ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	II	0,00
P ₅	Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	I	0,30

$$\text{Index } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,246$$

$$\text{ZCU} = \text{ZC} \times I = 1256 \text{ Kč/m}^2 \times 0,246 = 308,98 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Základní cena upravená pozemku ZCU} = 308,98 \text{ Kč/m}^2$$

Pozemek parc. č. 2169/5:

$$20 \text{ m}^2 \times 320,28 \text{ Kč/m}^2 + 75 \text{ m}^2 \times 308,98 \text{ Kč/m}^2 = \underline{29\,579,10 \text{ Kč}}$$

Pozemek parc. č. 2236/7:

$$150 \text{ m}^2 \times 320,28 \text{ Kč/m}^2 + 314 \text{ m}^2 \times 308,98 \text{ Kč/m}^2 = \underline{145\,061,72 \text{ Kč}}$$

Cena zjištěná pozemků podle platného cenového předpisu činí (zaokrouhleno):

Pozemek parc. č. 2169/5

29 579,00 Kč

Pozemek parc. č. 2236/7/

145 062,00 Kč

4.1.2 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Analýza trhu

V daném případě ocenění nemovité věci je nabídka menší než poptávka.

V bezprostřední blízkosti oceňované nemovité věci v poslední době nebyly realizovány prodeje obdobných nemovitých věcí. Pro porovnání byly použity realizované prodeje nemovitostí z širšího okolí.

Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou proto použity vzorky realizovaných nemovitých věcí. Porovnání a statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů.

Porovnávací metoda

Srovnávací hodnota pozemků parc. č. 2169/5 a parc. č. 2236/7 u v k. ú. Humpolec

Parametry oceňované nemovitosti:

Pozemky: ostatní plocha/dráha o výměrách 95m² a 464 m²

Srovnávací nemovitosti:

V poslední době bylo v širším okolí realizováno jen velmi málo prodejů obdobných nemovitostí:

Pozemek parc. č. 2169/5:

Katastr nemovitostí:

k. ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod, parc. č. 2457/118

Popis: Druh pozemku KN – ostatní plocha/jiná plocha, výměra 253 m²

Kupní cena: 102 000,- Kč (02/2024) – korekce nárustu ceny (1,05) – 107 100,- Kč,
tj. 423,- Kč/m²

Komentář: lokalita (0,90), velikost (0,95), tvar (1,05), svažitost (0,95), druh dle KN (1,05),

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji na (zaokrouhleno)..... 379,- Kč/m²

k. ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod, parc. č. 2458/4

Popis: Druh pozemku KN –ostatní plocha/dráha, výměra 564 m²

Kupní cena: 231 000,- Kč (01/2025) – korekce nárustu ceny (1,00) – 231 000,- Kč,
tj. 410,- Kč/m²

Komentář: lokalita (0,90), velikost (0,90), tvar (1,05), svažitost (0,95), druh dle KN (1,00),

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji na (zaokrouhleno)..... 331,- Kč/m²

k. ú. Vilémovice, okres Havlíčkův Brod, parc. č. 636/2

Popis: Druh pozemku KN –ostatní plocha/ostatní komunikace, výměra 17 m²

Kupní cena: 2 500,- Kč (11/2023) – korekce nárustu ceny (1,05) – 2 625,- Kč,
tj. 154,- Kč/m²

Komentář: lokalita (1,20), velikost (1,10), tvar (1,00), svažitost (0,95), druh dle KN (1,00),

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji na (zaokrouhleno)..... 194,- Kč/m²

Srovnávací hodnota:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovuji
srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti za 1 m² na

316,- Kč/m²

Pozemek parc. č. 2236/7:

Katastr nemovitostí:

k. ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod, parc. č. 2457/118

Popis: Druh pozemku KN – ostatní plocha/jiná plocha, výměra 253 m²

Kupní cena: 102 000,- Kč (02/2024) – korekce nárustu ceny (1,05) – 107 100,- Kč,
tj. 423,- Kč/m²

Komentář: lokalita (0,90), velikost (1,10), tvar (1,05), svažítost (0,95), druh dle KN (1,05),

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji na (zaokrouhleno)..... 439,- Kč/m²

k. ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod, parc. č. 2458/4

Popis: Druh pozemku KN – ostatní plocha/dráha, výměra 564 m²

Kupní cena: 231 000,- Kč (01/2025) – korekce nárustu ceny (1,00) – 231 000,- Kč,
tj. 410,- Kč/m²

Komentář: lokalita (0,90), velikost (0,95), tvar (1,05), svažítost (0,95), druh dle KN (1,00),

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji na (zaokrouhleno)..... 349,- Kč/m²

k. ú. Vilémovice, okres Havlíčkův Brod, parc. č. 636/2

Popis: Druh pozemku KN – ostatní plocha/ostatní komunikace, výměra 17 m²

Kupní cena: 2 500,- Kč (11/2023) – korekce nárustu ceny (1,05) – 2 625,- Kč,
tj. 154,- Kč/m²

Komentář: lokalita (1,20), velikost (1,20), tvar (1,05), svažítost (0,95), druh dle KN (1,00),

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovuji na (zaokrouhleno)..... 222,- Kč/m²

Srovnávací hodnota:

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti za 1 m² na

343,- Kč/m²

Pozemek par. č. 2169/5:

95 m² x 316,00 Kč/m² = 30 020,00 Kč

Pozemek par. č. 2236/7:

464 m² x 343,00 Kč/m² = 159 152,00 Kč

Porovnávací hodnota pozemků činí (zaokrouhleno):

Pozemek parc. č. 2169/5

30 020,00 Kč

Pozemek parc. č. 2236/7/

159 152,00 Kč

Analýza a vyhodnocení oceňované nemovitosti:

Výhody oceňované nemovitosti:

- klidná lokalita.

Nevýhody oceňované nemovitosti:

- součást železniční tratě,
- svažitost.

Výsledky analýzy

Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než obvyklá cena. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že s podobnými nemovitými věcmi je v širším okolí obchodováno málo. Byly porovnány vzorky realizovaných cen a výsledkem porovnání je cena:

Pozemek parc. č. 2169/5

30 020,00 Kč

Pozemek parc. č. 2236/7/

159 152,00 Kč

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují obvyklou cenu nemovitosti na (po zaokrouhlení)

Pozemek parc. č. 2169/5

30 020,00 Kč

Pozemek parc. č. 2236/7/

159 152,00 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků

Byla výpočtem zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi bylo v širším okolí obchodováno velmi málo. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z cen z Katastru nemovitostí a ze znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2 Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu a skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka:

- vypracování znaleckého posudku, jehož účelem bude zjištění ceny vyhláskové (administrativní) dle platné prováděcí vyhlášky zákona o oceňování a ceny obvyklé, jež má být určena v souladu s Komentářem Ministerstva financí.

Jedná se o následující nemovitosti:

- pozemek parc. č. 2169/5, který bude oddělen dle GP č. 4665-30/2024 z pozemku parc. č. 2169/2 v k. ú. Humpolec, LV č. 10001,
- pozemek parc. č. 2236/7, který bude oddělen dle GP č. 4665-30/2024 z pozemku parc. č. 2236/1 v k. ú. Humpolec, LV č. 10001.

6.2 Odpověď

Cena vyhlášková (administrativní)

Cena vyhlášková (administrativní) pozemku parc. č. 2169/5	29 579,00 Kč
Cena vyhlášková (administrativní) pozemku parc. č. 2236/7	145 062,00 Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá pozemku parc. č. 2169/5	30 020,00 Kč
Cena obvyklá pozemku parc. č. 2236/7	159 152,00 Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez připomínek, bez skutečností snižujících přesnost

7. PŘÍLOHY

Číslo	Název	Počet listů
1	Výpis z KN parc. č. 2169/2, parc. č. 2236/1	3
2	Geometrický plán p. č. 2169/2	2
3	Geometrický plán p. č. 2236/1	3
4	Informace o pozemku parc. č. 2169/2	1
5	Informace o pozemku parc. č. 2236/2	1
6	Nahlížení do KN parc. č. 2169/2	1
7	Nahlížení do KN parc. č. 2236/1	1
8	Srovnávací nemovitosti – katastr nemovitostí	2
9	Fotodokumentace p. č. 2169/2	2
10	Fotodokumentace p. č. 2236/2	2

PŘÍLOHA č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2025 18:55:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	00248266	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 18/1	383	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Humpolec, č.p. 273, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 18/1				
St. 26/1	440	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Humpolec, č.p. 301, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 26/1				
St. 26/2	480	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
St. 27	857	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Humpolec, č.p. 300, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 27				
St. 28	289	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 38/1	78	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 66	422	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 91/1	515	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Humpolec, č.p. 253, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 91/1				
St. 91/2	35	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 91/2				
St. 93/1	515	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Humpolec, č.p. 252, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 93/1				
St. 93/2	592	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 94/1	987	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Humpolec, č.p. 250, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 94/1				
St. 94/3	25	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 94/3				
St. 101	257	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Humpolec, č.p. 245, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 101				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2025 18:55:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

2135/20	658 ostatní plocha	zeleň	
2135/23	313 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2143/2	1282 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2143/3	1626 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2143/4	8488 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2143/7	985 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2143/11	1033 ostatní plocha	jiná plocha	
2143/13	1771 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2145/1	6724 ostatní plocha	zeleň	
2145/3	77 ostatní plocha	zeleň	
2145/5	228 ostatní plocha	zeleň	
2145/10	98 ostatní plocha	neplodná půda	
2145/12	65 ostatní plocha	jiná plocha	
2145/13	37 ostatní plocha	jiná plocha	
2148/1	232 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/1	4117 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/14	28 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/62	328 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/64	1370 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/65	254 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/66	468 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/91	7 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/93	34 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/94	296 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/95	46 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/104	566 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/105	37 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/106	87 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/112	460 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/113	213 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/114	185 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/115	486 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2151/118	1571 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/122	65 ostatní plocha	jiná plocha	
2151/136	181 ostatní plocha	jiná plocha	
2167/2	460 ostatní plocha	zeleň	
2167/4	138 ostatní plocha	neplodná půda	
2169/2	183 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2181/2	35 zahrada		zemědělský půdní fond
2208	51 ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 31

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2025 18:55:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 547999 Humpolec

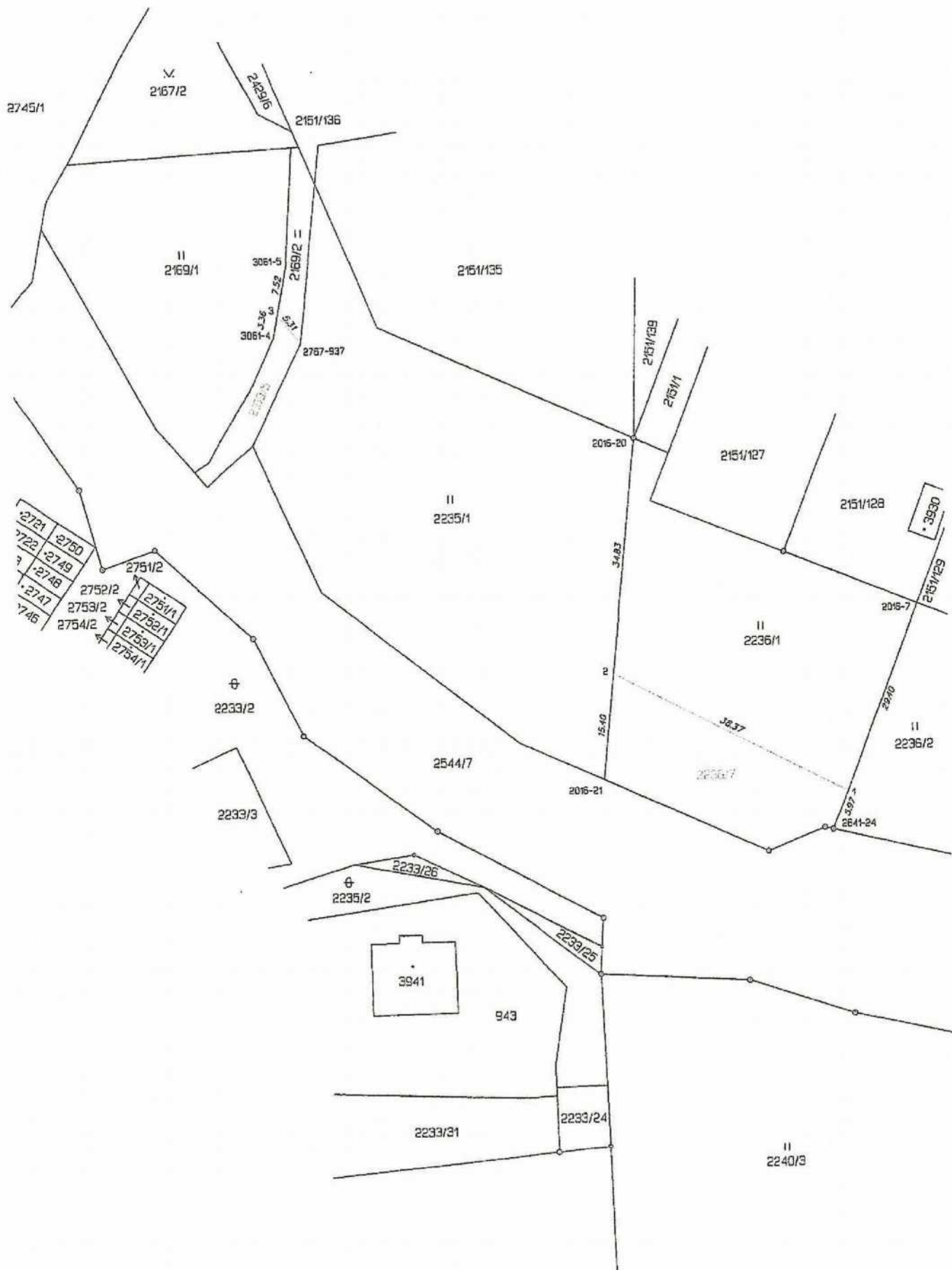
Kat.území: 649325 Humpolec

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

2209/8	1854 orná půda		zemědělský půdní fond
2216/1	123 zahrada		zemědělský půdní fond
2216/2	443 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2216/10	114 zahrada		zemědělský půdní fond
2216/11	91 zahrada		zemědělský půdní fond
2217/18	2 zahrada		zemědělský půdní fond
2223/3	1301 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2223/4	333 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2228/10	395 zahrada		zemědělský půdní fond
2228/21	11 zahrada		zemědělský půdní fond
2228/29	6 zahrada		zemědělský půdní fond
2228/30	19 zahrada		zemědělský půdní fond
2228/31	11 zahrada		zemědělský půdní fond
2231/1	1114 ostatní plocha	jiná plocha	
2231/2	1 ostatní plocha	jiná plocha	
2232/1	3174 ostatní plocha	neplodná půda	
2233/1	4683 ostatní plocha	jiná plocha	
2233/2	2233 ostatní plocha	neplodná půda	
2233/3	2518 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2233/4	288 ostatní plocha	neplodná půda	
2233/5	454 ostatní plocha	ostatní komunikace	
2233/7	351 ostatní plocha	jiná plocha	
2233/24	68 ostatní plocha	jiná plocha	
2233/25	36 ostatní plocha	neplodná půda	
2233/26	29 ostatní plocha	neplodná půda	
2233/28	22 ostatní plocha	jiná plocha	
2235/2	301 ostatní plocha	neplodná půda	
2236/1	1647 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2236/3	642 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2236/4	368 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2238	108 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2245/21	1063 ostatní plocha	ostatní	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.
strana 32



PŘÍLOHA č. 3

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence přírodních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
													ha	m ²	
2169/2	1	83	travní p.	2169/2	88	travní p.		0	2169/2	10001		88			
2236/1	*)	16	47	travní p.	2169/5	95	travní p.		0	2169/2	10001		95		
					2236/1	11	82	travní p.		2	2236/1	10001	11	82	
					2236/7	4	64	travní p.		2	2236/1	10001	4	64	
	18	30			18	29									

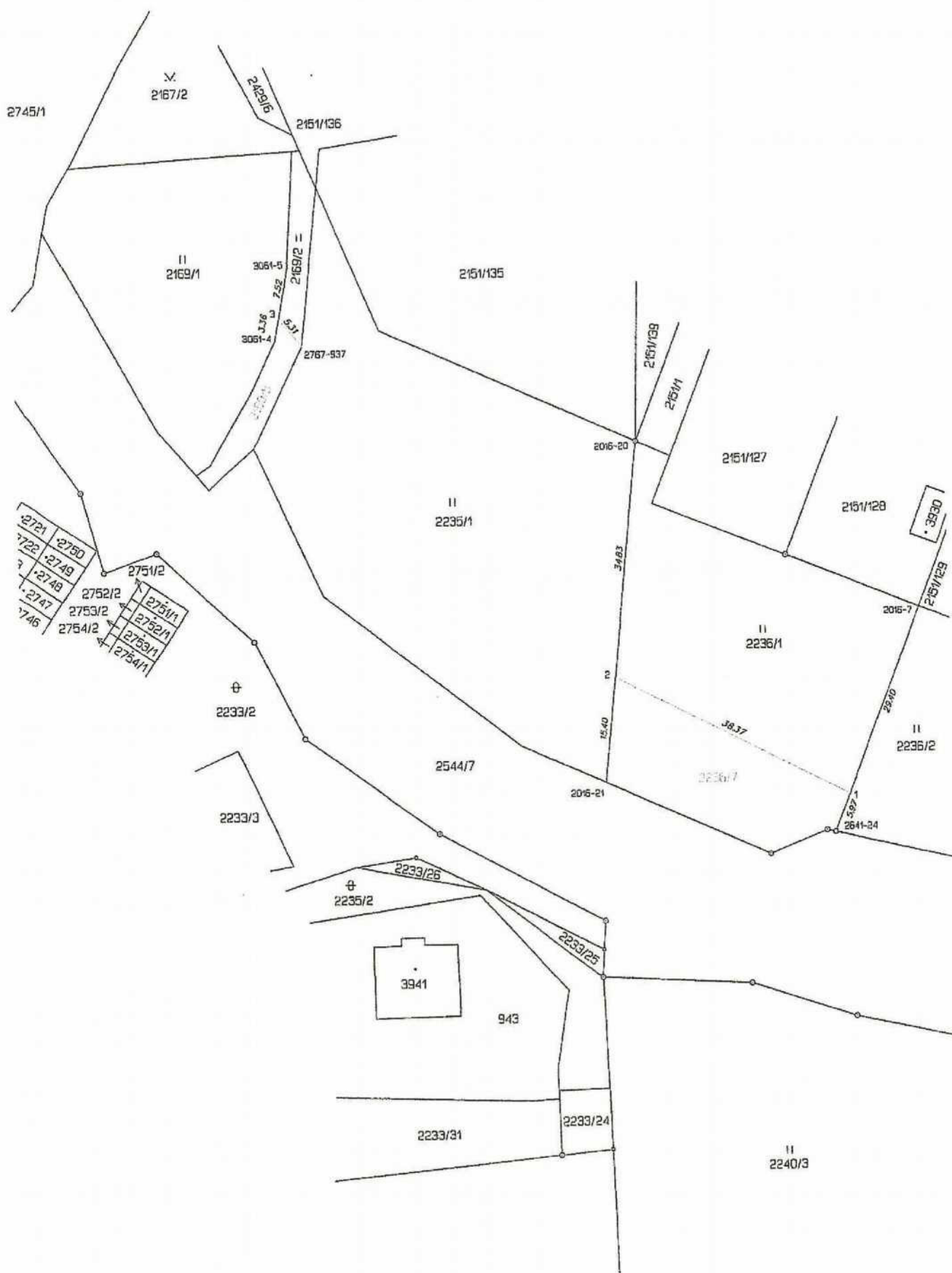
*1) Rozdíl -1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.2236/1

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu									
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha
2169/2		75001		88		2236/1		75001	11
									82

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka

2016-7	684359.55	1113043.30	3	sl. plotu
2016-20	684400.67	1113018.28	3	pl. mezník
2016-21	684406.48	1113068.19	3	barva
2641-24	684372.87	1113076.10	3	pl. mezník
2757-937	684449.66	1113003.33	3	kořk
3061-4	684453.60	1113002.47	8	kořk
3061-5	684451.49	1112991.78	8	barva
1	684370.63	1113070.58	3	kořk - bod ohrožen
2	684404.69	1113052.84	3	kořk - bod ohrožen
3	684452.95	1112999.19	8	kořk - bod ohrožen

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:						
	Jméno, příjmení: Ing. Václav Adamec		Jméno, příjmení: Ing. Václav Adamec						
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2858/2018		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2858/2018						
	Dne: 17. dubna 2024 Číslo: 27/2024		Dne: 29. dubna 2024 Číslo: 526/2024						
Náležitosti a přesnost odpovídá právní předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.							
Vyhotořitel: Ing. Václav Adamec Kvasetice 7, Květinov 580 01 tel. 728 169 051, IČ: 88362744 WWW.GEODETHB.CZ		Ověřený stejnopis geometrického plánu v listinné podobě.							
Číslo plánu: 4665-30/2024									
Okres: Pelhřimov									
Obec: Humpolec									
Kat. území: Humpolec									
Mapový list: Humpolec 3-6/13, 31, 32									
Dotazování vlastním pozemkem byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:									
viz. seznam souřadnic									



Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Doložka číslo: 5398345

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: 52ca634d-afa5-40f0-bc96-6d2acf71db91

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu Marek CIMPL)

Subjekt, který změnu formátu provedl: Správa železnic, státní organizace

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 25.02.2025 06:47:30

Hash komponenty: 604f7883ee21d0d72296126897d192d0db0e63f9abf93a124cb71de5ce322c3d

Hashovací funkce: sha256Hex



522a030e-c3a3-4ba9-896d-28a230812a04

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2169/2
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	183
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Způsob ochrany nemovitosti

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

[75001](#) 183

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

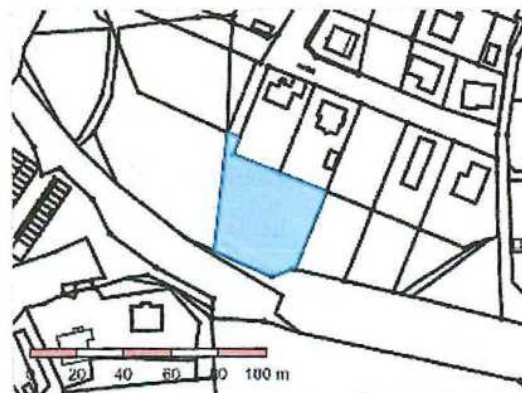
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.02.2025 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2236/1
Obec:	Humpolec [547999]
Katastrální území:	Humpolec [649325]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1647
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

Způsob ochrany nemovitosti

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

[75001](#) 1647

Omezení vlastnického práva

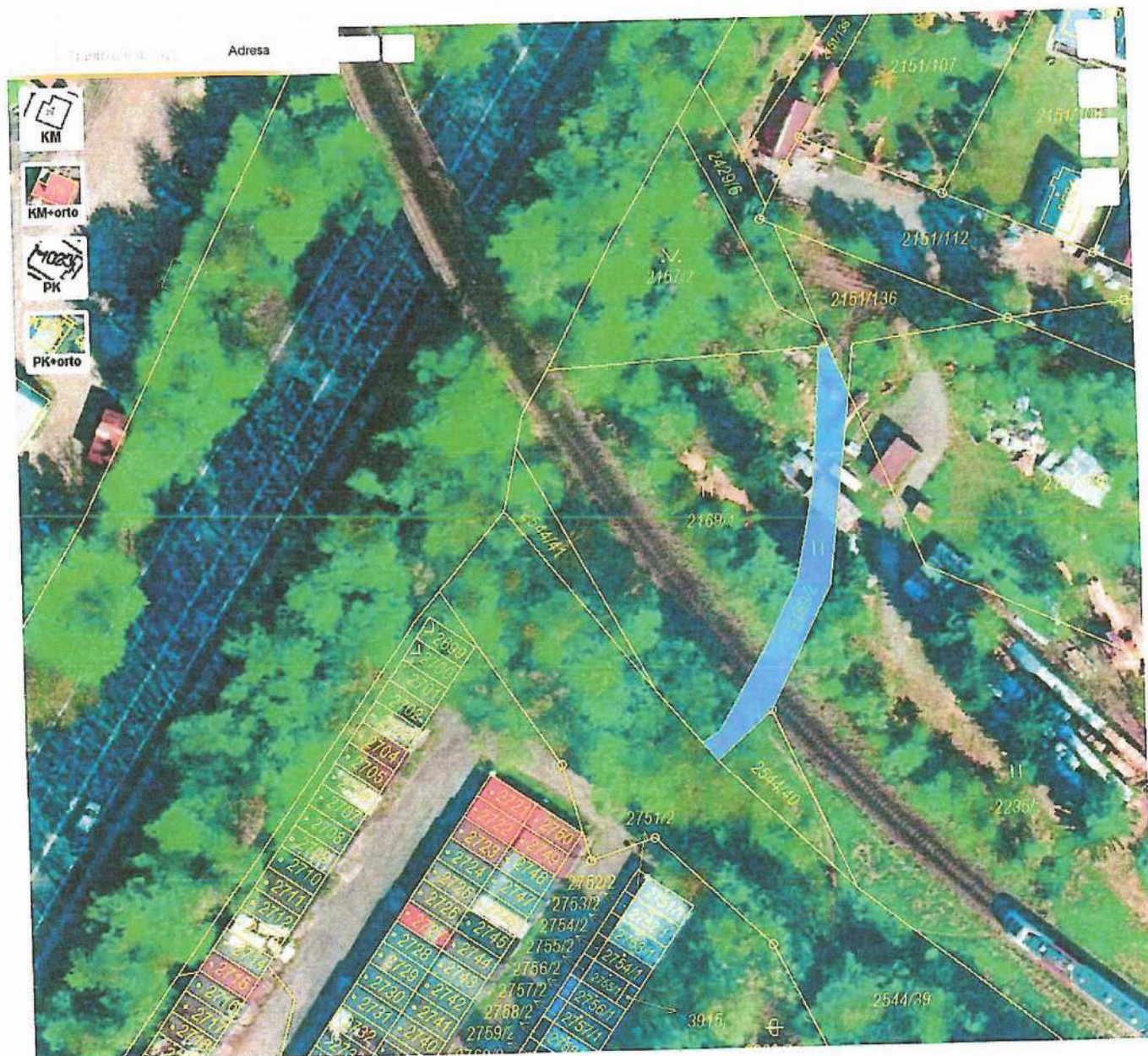
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu](#), [Katastrální pracoviště Pelhřimov](#)

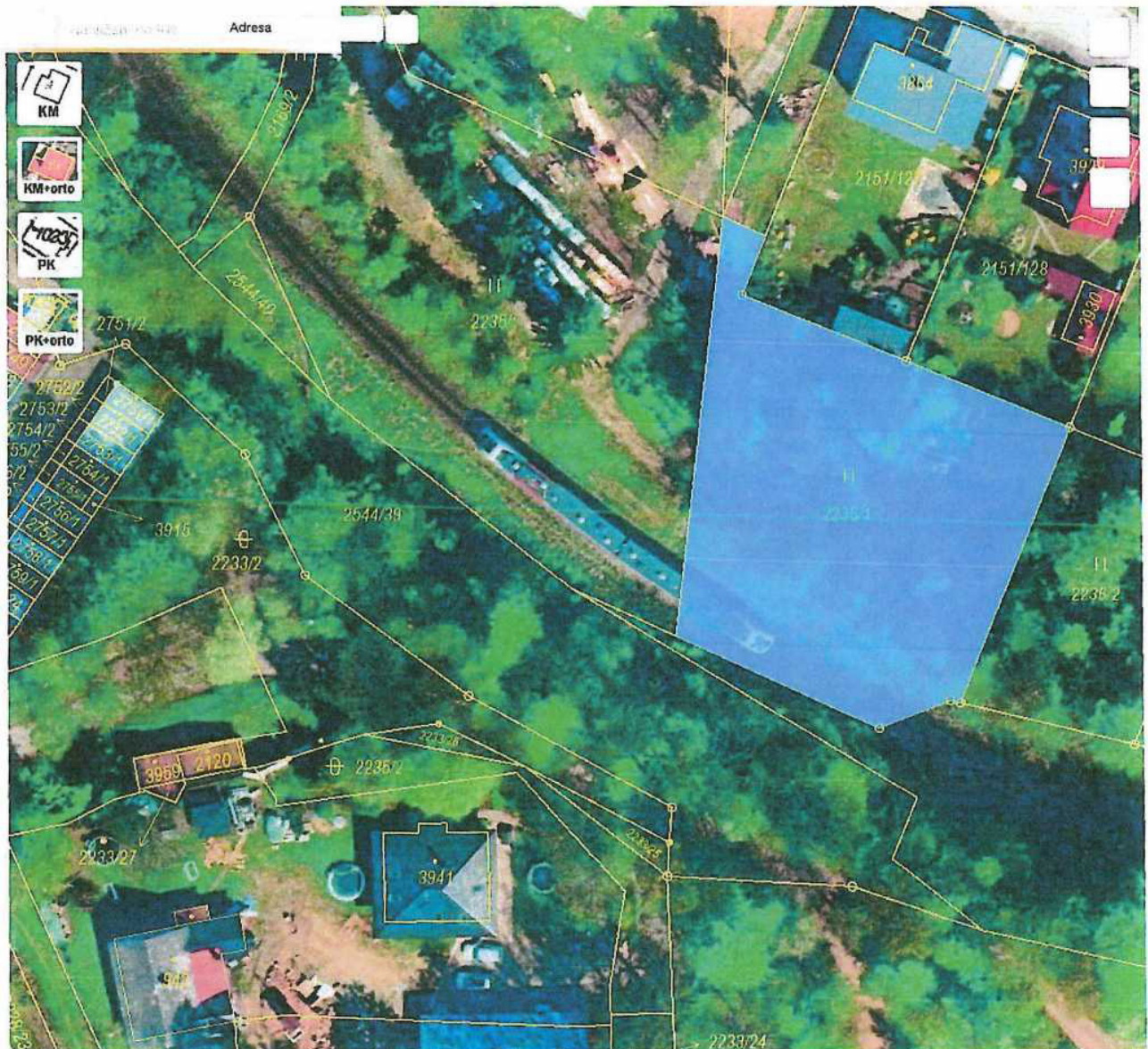
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.02.2025 12:00.



0 5 10 15 20 25 m
X 446 (level 14)

Y: 684447.95 | X: 1112988.36 | Načítání dokončeno 69 ms
Obsah katastrální mapy a mapy pozemkové katastru se zakazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). Veškeré zjištěné hodnoty souladně a účinek NELZE využívat pro vytyčování

PŘÍLOHA č. 7



0 5 10 15 20 25 m

X

445 (level 14)

Y: 684352.29 | X: 1113061.4 | Načítání dokončeno 43 ms

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v návodě \(PDF\)](#). Veškeré zjištěné hodnoty souladu a dělní NELZE využívat pro vytváření

TRÍLOHA č. 8

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 26.03.2025 18:15

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod
Kat. území: 637823 Havlíčkův Brod

Obec: 568414 Havlíčkův Brod

Pozemek: 2457/118, LV 5003

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

102.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 56791/2023 ze dne 07.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2024 08:20:00. Zápis proveden dne 07.03.2024.

V-915/2024-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2457/118, LV 5003

Pozemek: 2458/4, LV 7615

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

231.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. S10867/2024-SZ-SZF-RC ze dne 08.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2025 08:10:00. Zápis proveden dne 06.02.2025.

V-156/2025-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1903/118, LV 7615; 2458/4, LV 7615

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

60.100,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2018 09:38:06. Zápis proveden dne 20.09.2018.

V-5752/2018-601

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1903/118, LV 7615; 2458/4, LV 7615

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 26.03.2025 18:15

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 569721 Vilémovice

Kat. území: 782017 Vilémovice u Ledče nad Sázavou

Pozemek: 636/2, LV 75

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. E617-S-2076/2023 ze dne 06.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.02.2024 08:45:00. Zápis proveden dne 09.04.2024.

V-1054/2024-601

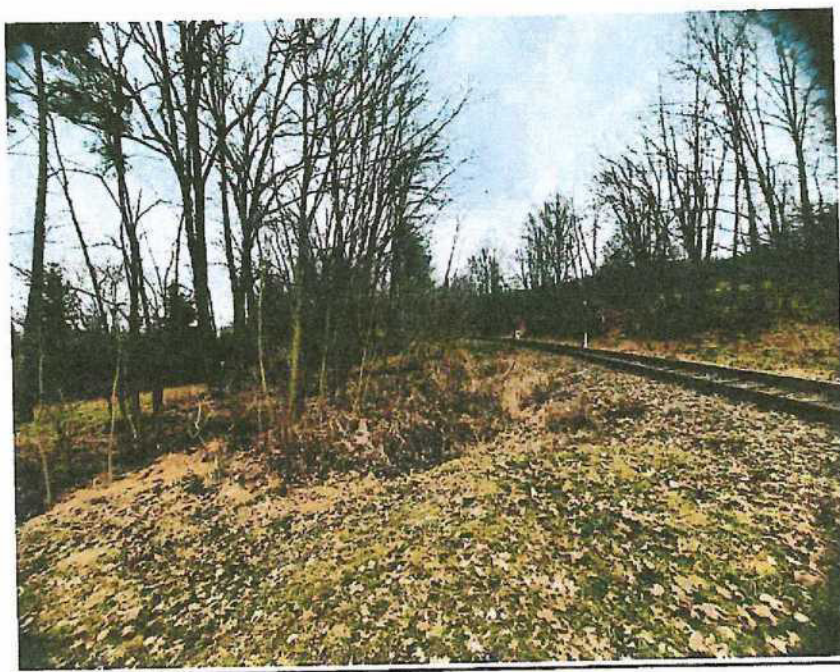
Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 636/2, LV 75

FOTODOKUMENTACE





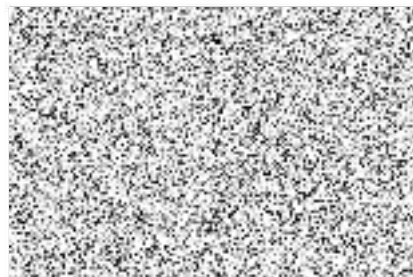
FOTODOKUMENTACE





V Brně dne 31. 3. 2025

Zpracoval:



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal(a) jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci Nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 025363/2025.

Jméno a adresa znalce:



Jindrová



